

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5459 *Resolución de 20 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Almería n.º 3, por la que se deniega la inscripción de la segregación de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don S. E. C., en nombre y representación de la sociedad «Riglos, SA», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Almería número 3, don Manuel Ortiz Reina, por la que se deniega la inscripción de la segregación de una finca registral, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fundando el registrador su calificación en las alegaciones contrarias presentadas por uno de los colindantes notificados.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 30 de junio de 2023 por el notario de Barcelona, Juan Carles Ollé Favaró, «Riglos, SA», debidamente representada, como titular registral de la finca número 22.563 del término municipal de Nijar, de 115.935 metros cuadrados, segregaba de la misma una porción de 1.357 metros cuadrados solicitando expresamente la no inscripción de la finca resto, conforme a la doctrina de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de marzo y 11 de mayo de 2018.

II

Presentada el día 2 de agosto de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Almería número 3, siendo la segregación uno de los supuestos en los que la georreferenciación era circunstancia necesaria de la inscripción y presentándose una georreferenciación alternativa, el registrador inició la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria el día 28 de agosto de 2023 y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de Propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis de la L.H. y 98 a 100 de su R.H.).

Entrada n.º 5933 del año: 2023.

Asiento n.º 1314 Diario: 80.

Presentado el 2 de agosto de 2023.

Presentante: Gestoría Mirami SL.

Naturaleza: escritura pública.

Objeto: segregación.

Protocolo n.º 2571/2023.

Notario: don Joan Carles Ollé Favaró.

Nota de calificación.

El Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de

la Propiedad, ha resuelto denegar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa, preceptiva para la segregación, por dudas fundadas sobre la identidad de la finca, basadas en las alegación de invasión de finca colindante. Esta calificación se basa en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

I. Presentada el día dos de agosto de dos mil veintitrés, bajo el Asiento 1314 del Diario 80, escritura de segregación autorizada por el Notario de Almería, Don Joan Carles Ollé Favaro, el treinta de junio de dos mil veintitrés, protocolo 2571, por la que se solicita la inscripción de la segregación de la Parcela 145 de la Urbanización (...), de la finca registral 22.563 del Ayuntamiento de Níjar, la preceptiva inscripción de la representación gráfica georreferenciada, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II. Con fecha veintiocho de agosto de dos mil veintitrés, se inició el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y se notificó a los titulares colindantes la existencia del mismo.

III. Con fecha seis de septiembre de dos mil veintitrés, se notificó por parte de este Registro de la Propiedad el expediente al titular colindante T. C. S.

IV. Con fecha veintiuno de septiembre de dos mil veintitrés, dentro del período de alegaciones previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tiene entrada en este Registro de la Propiedad con el número 6874/2023, escrito de alegaciones presentado por el citado T. C. S. con NIF, número (...), el cual se adjunta por fotocopia a este escrito de calificación, por el que se opone a la georreferenciación de la finca por invasión de la finca de su propiedad. T. C. S. expone que no da su consentimiento a la solicitud de inscripción de dicha segregación, debido a un solapamiento con la parcela de su propiedad existiendo además discrepancias en las lindes propuestas, así como que no se ha tenido en cuenta la inclusión de dos mojones existentes, tal y como acredita con un Informe de Medición que acompaña.

Fundamentos de Derecho.

1. El artículo 199 de la ley hipotecaria establece que "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público. circunstancia que será comunicada a la Administración titular tanto como al colindante titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales".

2. La doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida en la Resoluciones de 5 de abril y 20 de junio de 2022 y 20 de febrero de 2023, en lo relevante a nuestro caso, es la siguiente:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro, que permite consultar

la información territorial generada por las Administraciones Públicas, lo que debe hacer el registrador para prevenir cualquier tipo de perturbación del dominio público, aunque no esté inscrito, pues existe obligación legal del registrador de proteger el mismo.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la tinca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

3. La intervención de colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física, constituye un trámite esencial que tiene como objeto evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, impidiendo, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

4. Para fundamentar su alegación, el colindante presenta un informe de técnico del que resulta una georreferenciación contradictoria de la que se pretende inscribir; en particular, se hace alusión a dos mojones de delimitación de las fincas, denominados mojón 1 y mojón 2, que no se han tenido en cuenta en la representación gráfica cuya inscripción se solicita. Las coordenadas del denominado mojón 2 se incluyen en la delimitación de la finca segregada, pero no se alinea con el denominado mojón 1.

5. Las alegaciones recibidas han de ser tenidas en cuenta para la calificación registral, siendo plenamente aplicable la reiteradísima doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que declara que están justificadas las objeciones del colindante si están basadas en informes técnicos que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible, o cuando menos no incontrovertido, que con ella se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros (Resolución de 18 de julio de 2022, entre otras).

6. Constatado que existe una controversia entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede estimar justificadas las dudas sobre la identidad de la finca, dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante. Aun cuando no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación, la alegación de colisión con la pretendida por el promotor, pone de manifiesto la existencia de una controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, que no puede resolverse en el ámbito del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Y sin que proceda que el registrador en su calificación pueda resolver el conflicto entre colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia en un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, sin perjuicio de la posibilidad de instar el expediente previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria para resolver la situación conflictiva, en su caso.

7. Por ello, no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro y se estaría rectificando intrínsecamente la descripción de la finca colindante, en contra del consentimiento del titular registral, estando el asiento registral relativo a su derecho bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

Acuerdo.

1. Denegar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa, preceptiva para la segregación, por dudas fundadas sobre la identidad de la tinca, basadas en las alegación [sic] de invasión de finca colindante.

2. Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Esta calificación registral podrá (...)

Almería, fecha de la firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Ortiz Reina registrador/a de Registro Propiedad de Almería 3 a día veinticuatro de octubre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. E. C., en nombre y representación de la sociedad «Riglos, SA», interpuso recurso el día 4 de diciembre de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos y motivos:

Primero. Finca colindante:

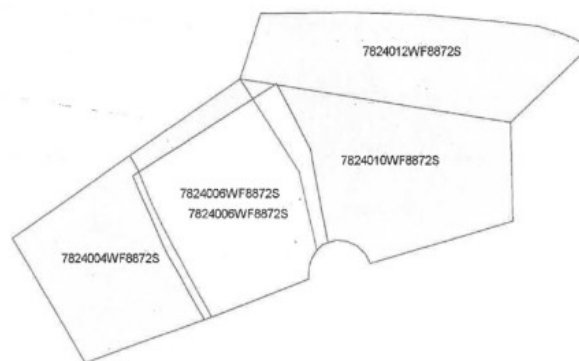
La finca colindante que formuló oposición en la instancia (registral 28058) tiene la siguiente descripción registral:

Parcela de terreno procedente de la hacienda nombrada (...), en término de Níjar, barrio (...) con una superficie de mil doscientos metros cuadrados (1200 m²), cuyos linderos son: Norte, parcelas 132 y 118; Al sur, vial; Este, parcela 124 (hoy 145); y Oeste, parcela 126, sobre el cual se construyó: Vivienda unifamiliar, de planta baja convenientemente distribuida, con una superficie de construida de ciento setenta y nueve metros cuadrados, ochenta decímetros cuadrados, y útil de ciento sesenta metros y treinta y tres decímetros cuadrados. La vivienda se construyó en el interior de la parcela y la superficie que ocupa de la misma, coincide con la superficie construida.

Se ha destacado en **negrita** el linde controvertido. Se hace constar que Riglos, SA, como promotora de la urbanización, cambió la numeración de la parcela 124 por el número 145.

Dicha finca figura en el catastro como finca catastral independiente: 7824006WF8872S0001AX. Con superficie 1.216 m². La edificación existente consta en alta desde 1993.

En las alegaciones practicadas previamente a la calificación registral el titular dominical de la finca ha aportado documento técnico según el cual plantea el linde este de dicha finca de forma radicalmente distinta a la que figura en la base catastral; la superposición de la base gráfica del catastro con la que plantea el alegante es la siguiente



Texto firmado con CSV y sellado de la Dirección General del Catastro
XDD19PAYB4B8FDV3 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es/>) | Fecha de firma: 15/08/2023

Segundo. Finca que se pretende inscribir por la sociedad recurrente:

Se pretende la inscripción de la siguiente finca, a practicar sobre la matriz registral 22.563, con la siguiente descripción:

Urbana.–Terreno urbano sito en Calle (...) Urbanización (...) Término Municipal de Nijar, Almería, con una superficie de 1.357,00 m² de superficie, que se corresponde con la parcela 145 de la urbanización (...) Linderos: Norte: parcela 118, con referencia catastral 7824012WF8872S0001GX; Sur: calle (...) por donde tiene su acceso, y parcela 119, con referencia catastral 7824009WF8872N0001GF; Este: parcela 117, con referencia catastral 7824011WF8872S0001YX; y Oeste: parcela 125, con referencia catastral 7824006WF8872S0001AX (...).

Dicha finca ya figura en el catastro como finca catastral independiente (la representación catastral de la finca cuenta con más de 20 años de antigüedad): 7824010WF8872S0001BX. Con superficie 1.451 m². Sin edificación alguna.

En la escritura donde se plantea la segregación se ha adjuntado documentación técnica de georreferenciación de la finca coincidente con la base catastral; aunque levantando las georeferencias [sic] correspondientes, con exclusión de una porción sensiblemente rectangular existente en el linde oeste (que se identifica en aguada gris claro en imagen que se insertará ut infra), resulta con superficie inferior a la que figura en la base del catastro (1.357 m² en lugar de los 1.451 que figuran en catastro) (...).

Tercero. Calificación registral.

La calificación registral considera que:

2. El Registrador debe calificar... la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. arts 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

A tal efecto el Registrador podrá utilizar la [sic] representaciones gráficas disponibles que permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo cual podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de la Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica. disponible en la Sede Electrónica del Catastro, que permite consultar la información generada por las Administraciones Públicas, lo que debe hacer el Registrador para prevenir cualquier tipo de perturbación del dominio público, aunque no esté inscrito, pues existe obligación del registrador de proteger el mismo.

3. La intervención de colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física un trámite esencial que tiene por objeto evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, impidiendo, además, que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

4. Para fundamentar su alegación, el colindante presenta un informe de técnico del que resulta una georreferenciación contradictoria de la que se pretende inscribir; en particular, se hace referencia a dos mojones de delimitación de las fincas, denominadas mojón 1 y mojón 2, que no se han tenido en cuenta en la representación gráfica cuya inscripción se solicita. Las coordenadas del denominado mojón 2 se incluyen en la delimitación de la finca segregada, pero no se alinea con el denominado mojón 1.

5. Las alegaciones recibidas han de ser tenidas en cuenta para la calificación registral, siendo plenamente aplicable la reiteradísima doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que declara que están justificadas las objeciones del colindante si están basadas en informes técnicos que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir; resultando posible, o cuando menos no

incontrovertido, que con ella se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros (Resolución de 18 de julio de 2022, entre otras).

6. Constatado que existe una controversia entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede estimar justificadas las dudas sobre la identidad de la finca, dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular de un inmueble catastral afectado en parte por georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante. Aun cuando no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación, la alegación de colisión con la pretendida por el promotor, pone de manifiesto la existencia de una controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, que no puede resolverse en el ámbito del expediente del artículo 99 de la Ley Hipotecaria. Y sin que proceda que el registrador en su calificación pueda resolver el conflicto entre colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia en un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, sin perjuicio de la posibilidad de instar el expediente previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

Cuarto. Consideraciones para la impugnación de la calificación registral.

Entiende la recurrente que la calificación del registrador debe revocarse, y procederse a la inscripción de la segregación pretendida, dado que:

a) Base gráfica catastral: La representación gráfica presentada con la escritura de segregación suscrita por esta parte coincide con la representación catastral existente aunque con superficie inferior una vez realizada la georreferenciación correctora, con más de veinte años de antigüedad; representación gráfica consentida por las partes, sobre la cual no han instado rectificación alguna. Insiste el recurrente de que la finca que se pretende segregar ya figuraba como finca independiente en el catastro inmobiliario (aunque registralmente no se hubiere segregado de la finca matriz).

b) Base gráfica municipal: El impugnante tiene un título de Propiedad de una parcela de 1200 m², que por su linde Este confronta con la parcela 124 (hoy 145, propiedad de la firmante); y la configuración gráfica de estas parcelas, coincidente con el catastro (con exclusión del espacio rectangular que se ha dicho en detrimento de la finca del firmante [sic]), y coincidente también con las bases gráficas municipales, han permitido la concesión por el municipio de la preceptiva licencia de parcelación.

c) Razones aducidas por el colindante: El colindante, en la oposición a la segregación, pretende incrementar la superficie de su parcela sin título alguno, ya que aspira a que la superficie registral de 1200 m² de suelo pase a ser de 1.288,66 m². Con la única justificación de supuestos mojones existentes en la parcela que esta parte no reconoce ni acepta; se trata de puntos artificiales, que no representan consenso alguno de deslinde; más cuando está en radical oposición con las bases catastrales y municipales: la oposición de contrario pretende claramente ampliar la superficie que le pertenece, extendiendo su propiedad mucho más allá de lo que se deduce de las bases gráficas existentes.

d) Alteración de la base gráfica catastral y municipal por los lindes este, norte y oeste de la finca colindante: la documentación técnica presentada por el colindante pretende alterar la representación gráfica de la finca en tres de sus cuatro lindes; solo mantiene el linde con Calle (...) absolutamente inverosímil y fuera de toda justificación; la pretensión del colindante, carente de todo razonamiento, resulta exagerada y abusiva.

Quinto. Doctrina administrativa.

A destacar para la estimación del recurso la siguiente doctrina administrativa:

– Resolución núm. 8718/2018 de 12 junio (...) según la cual la simple existencia de mojones no resulta suficiente para justificar su oposición; más cuando dichos mojones no son aceptados por las partes.

– Resolución núm. 7109/2018 de 11 mayo (...) en cuanto de termina que la alegación de invasión de la finca del impugnante requiere la aportación de argumentos de justificación suficientes; y entendemos nosotros que ante las bases gráficas catastrales y municipales tan antiguas, no existe justificación de la invasión pretendida.

– Resolución núm. 1014/2018 de 8 enero (...) la aportación de base gráfica catastral parece preferente; a cuyo respecto consideramos que la preexistencia de la finca catastral (con más de veinte años de antigüedad) que ahora se pretende configurar en el registro como finca independiente es argumento suficiente a los efectos de la súplica del presente recurso.

Por lo expuesto, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra la negativa de fecha 24 de octubre de 2.023 del Ilmo. Sr. Registrador N.º 3 de Almería, a practicar la inscripción derivada de la escritura autorizada por el Notario de Barcelona Joan Carles Ollé Favaró a fecha 30 de junio de 2023 (núm. 2571/2023 de su protocolo) y, en su vista y previos los trámites que procedan, dicte resolución ordenando la práctica de la inscripción interesada de segregación de finca, por reunir los requisitos legales para dicha agrupación.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 18 de diciembre de 2023, ratificando su calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 2012, 19 de julio de 2016, 12 de junio de 2018 y 14 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de diciembre de 2020, 1 de diciembre de 2022 y 9 de marzo, 24 de mayo, 27 de septiembre, 2, 29 y 30 de noviembre y 12 de diciembre y 15 de diciembre de 2023.

1. En el presente caso, mediante escritura pública de segregación, se pretende segregar de una finca matriz mayor una porción de 1.357 metros cuadrados, para lo cual se acompaña georreferenciación alternativa a la catastral, coherente con la descripción de la finca en el título. Aunque la segregación ya está dada de alta en el Catastro, se alega por el titular registral una inexactitud catastral, que se corrige por la alternativa, teniendo la parcela catastral una superficie de 1.451 metros cuadrados, mientras que la georreferenciación alternativa tiene una superficie de 1.357 metros cuadrados, siendo esta de la que se solicita que conste en la inscripción.

2. Presentada esta escritura en el Registro de la Propiedad, el registrador, aportándose una georreferenciación alternativa con un informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa de resultado negativo del que resultan colindantes afectados, procede a tramitar un expediente del artículo 199.2, con citación a colindantes registrales y catastrales. En su tramitación se presentan alegaciones por el titular registral y catastral por el lindero oeste, que entiende que el trazado del lindero es distinto, al no haberse tenido en cuenta un segundo mojón en la georreferenciación de la finca objeto del expediente, lo que provoca una alteración en la geometría. El registrador,

fundando su calificación en esta alegación, deniega la inscripción de la segregación por existir una evidencia de una posible contienda judicial latente, que solo puede ser resuelta por los tribunales.

3. El recurrente se opone a la nota de calificación por dos circunstancias, fundamentalmente: La georreferenciación alternativa ha recibido licencia municipal, que determina que la finca segregada se ajusta a las normas del planeamiento, en cuanto a su geometría y que la registral 28.058 del término de Nijar procede de segregación de la misma finca matriz. De la misma se segregaron 1.200 metros cuadrados, para lo cual se presentó el correspondiente proyecto, al que se le concedió la licencia de segregación y eso es lo que figura en el título de propiedad del alegante. Sin embargo, ahora este alega la existencia de dos mojones, que el recurrente no reconoce ni acepta, en virtud de los cuales resulta una nueva configuración del lindero, que daría como resultado que la finca 28.058 del término de Nijar tendría una superficie de 1.288,66 metros cuadrados y no coincidiría con la base gráfica municipal, alterando tres de los cuatro lindes de la finca segregada, cuya inscripción se solicita.

4. Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 29 de noviembre de 2023, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Procede analizar, por tanto, si la nota de calificación del registrador cumple con la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de las georreferenciaciones de las fincas y las rectificaciones de superficie, que el registrador reproduce en su nota de calificación.

5. El registrador funda su nota de calificación en la existencia de discrepancias en el trazado del lindero oeste de la finca cuya segregación se solicita que se inscriba, como indicio de la existencia de una controversia latente. No se limita a constatar la existencia de la oposición, sino que procede a analizar la misma y como resultado de ese análisis concluye, a su prudente arbitrio, la existencia de un indicio de controversia latente sobre el trazado del lindero, que solo puede resolverse judicialmente. Dicho modo de proceder cumple con la doctrina de esta Dirección General.

6. Como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Y como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 15 de diciembre de 2023, es de suma importancia el hecho de que la oposición del colindante vaya acompañada de alguna prueba que la sustente, como en el presente caso, en el que se acompaña la georreferenciación de la finca del colindante alegante de la que resulta una configuración geométrica diferente de la catastral y de la alternativa aportada al expediente, resultado de la no inclusión de dos mojones que no han sido tenido en cuenta.

7. Tramitándose un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por haberse presentado una georreferenciación alternativa, hay notificación a titulares colindantes registrales y catastrales, cuya posición ha sido diferenciada por esta Dirección General. Así, la Resolución de 2 de noviembre de 2023, entre otras, distingue dos situaciones: la de la mera oposición de un titular catastral que alega que su inmueble catastral es invadido por la representación gráfica alternativa aportada por el promotor no es por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción de ésta, pues, precisamente por ser alternativa, dicha georreferenciación puede producir la invasión parcial del inmueble catastral colindante. La oposición de un titular registral resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, sin que sea necesario que tenga inscrita la georreferenciación de su finca. Y, además añade, no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa si la misma se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por dos de éstos.

8. En el presente caso, el colindante alegante es titular registral y catastral de la finca y alega que la georreferenciación catastral de la misma es inexacta, aportando la correcta, como alternativa a la catastral, por lo que merece esa especial consideración, sin que ello signifique necesariamente la denegación de la base gráfica aportada por el promotor del expediente, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023. Esa especial consideración que merece la oposición de un titular registral no es óbice para que el registrador deba fundar objetivamente la nota de calificación. Por ello, declaró la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023 que cuando el fundamento de la calificación registral es la oposición de uno de los colindantes titulares registrales notificados, las dudas del registrador basadas en esa oposición deben fundamentarse indicando si éstos tienen inscritas sus fincas, y si en el historial registral de éstas constan las respectivas referencias catastrales, y estas circunstancias son las que han llevado al registrador a rechazar la inscripción de la base gráfica aportada por el promotor.

9. Por tanto, es en su nota de calificación negativa donde el registrador debe reseñar las circunstancias que le han llevado a formular la calificación negativa, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 2023.

Y como declaró la Resolución de 30 de noviembre de 2023, la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente. En el presente caso, el registrador ha fundado objetivamente su calificación negativa, basándose en el contenido de la alegación y del informe del técnico, del que resultan la existencia de los mojones. Y, aunque ciertamente, como declara el recurrente en su escrito de interposición del recurso, esta Dirección General declaró en la Resolución de 12 de junio de 2018, la simple existencia de mojones no resulta suficiente para justificar su oposición; más cuando dichos mojones no son aceptados por las partes, no debe olvidarse que la Resolución de esta Dirección General de 14 de noviembre de 2019 declaró que es motivo suficiente para rechazar la inscripción, a la vista de la oposición planteada por un colindante, la evidente discrepancia entre recurrente y colindante acerca de la delimitación gráfica de sus respectivas fincas. Discrepancia que en el presente caso se ha documentado técnicamente.

10. Respecto al argumento del recurrente por el cual, la finca propiedad del colindante alegante mide 1.200 metros cuadrados, que son los que recibieron la licencia de segregación y constan en la base gráfica municipal, debe tenerse en cuenta, en primer lugar, que la licencia de segregación siempre se otorga sin perjuicio del derecho de propiedad de tercero, como autorización administrativa que es. Y, en segundo lugar, que la segregación se practicó e inscribió antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, por lo que puede adolecer de cierta inexactitud, ya que no se inscribió en su día la georreferenciación de la finca 28.058. Si ahora se admitiera la inscripción de la georreferenciación alternativa aportada por el colindante alegante, la superficie de la

finca sería de 1.288,66 metros cuadrados; es decir, inferior al 10 % de la cabida inscrita. Y como declaró la Resolución de esta Dirección General de 23 de diciembre de 2020, deben admitirse rectificaciones descriptivas, aun existiendo previa segregación inscrita, siempre que se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria, y siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente de la resultante de la modificación hipotecaria anteriormente inscrita. Dicho criterio se ha extendido incluso a fincas procedentes de reparcelación, en diversas Resoluciones, como la de 9 de marzo de 2023, siendo la reparcelación un expediente administrativo sometido a requisitos procedimentales más rigurosos que los de una segregación. Pero, aun así, como declaró la Resolución citada debe admitirse la rectificación de cabida, sin cumplir las exigencias procedimentales de este procedimiento administrativo, cuando no exista duda alguna de la correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación.

11. Por todo ello parece que la alegación tiene la virtualidad suficiente para hacer contencioso el expediente. Y, como declaró la Resolución de 12 de diciembre de 2023, el recurso contra la calificación registral negativa no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia. En el presente caso, la falta de acuerdo entre la delimitación del trazado del lindero, puesto de manifiesto por el propio recurrente en el escrito de interposición del recurso, cuando declara que no acepta la posición de los mojones, cuya existencia se acreditan en el informe técnico, quien responde de la veracidad de sus afirmaciones, determina la existencia de un indicio de controversia latente, que determina que la actuación del registrador ha sido correcta.

12. Por otro lado, si se admitiera la inscripción de la segregación se impediría la inscripción de la georreferenciación alternativa de la finca del colindante alegante, lo que impide la inscripción de la georreferenciación aportada al expediente, siguiendo la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 1 de diciembre de 2022, cuando declara que si se hubiera accedido a la pretensión del promotor se hubiera impedido al colindante la posibilidad de inscribir en el futuro, por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, su propia georreferenciación.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por la existencia de un indicio de controversia latente, que no puede resolverse en sede de calificación registral o de recurso, sino que requiere de deslinde parcial con acuerdo de colindantes o resolución judicial.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de febrero de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.